

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Wagnershof" - Ellwangen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990).

1. Bauliche Nutzung

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Freizeitanlage

Innerhalb der Freizeitanlage sind nur zweckdienliche, bauliche Anlagen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- a) Tennisplätze, Rasenspielfeld (Bolzplatz 40/60) und Stellplätze sind nur innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
- b) Zweckdienliche Gebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenze gekennzeichneten Flächen zulässig.
- c) Ballfangzäune und Flutlichtanlagen sind nur innerhalb der Tennisanlagen zulässig.
- d) Wege und Plätze sind innerhalb der privaten Grünfläche - Freizeitanlage unter Beachtung der planungsrechtl. Vorschriften unter Abs. A Pkt. 7 zulässig.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

im Bereich der überdachten Tennisfelder:	abweichend, Gebäudelänge bis max. 60m zulässig
im Bereich der Herberge, Nebengebäude und Umkleidegebäude:	offen

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan.

4. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, mit Ausnahme von Einfriedigungen, Ballfangzäunen, Flutlichtanlagen und Spielgeräten entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B.

5. Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen der Herberge und deren Nebengebäude zulässig.

6. Flächen für die Landwirtschaft - "Wildäcker"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb dieser Fläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei der Anlage der Stellplätze sind mit Ausnahme der Fahrgasse 1 und 2 sämtliche Fahrgassen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotter, Schotterrasen, Rasengitter, Rasenpflaster).

Die Wege und Plätze innerhalb der Freizeitanlage sind mit Ausnahme der Wege- und Platzanlagen zwischen Heim/Herberge, überdachter Tennisfelder und Nebengebäude nur in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (wassergebundene Decken).

8. Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten Einzellaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

9. Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden.

Zur Erhaltung eines gesunden Wurzelballens sind Leitungsgräben und Oberflächenbefestigungen im Umfeld von 3,50 m von der Stammachse zu vermeiden.

10. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR1 Auf der privaten Grünfläche und Wildäcker (Parz. 480) bis zum öffentlichen Weg (Parz. 474) für die vorhandene Frischwasserleitung zugunsten der Landeswasserversorgung.

- GF1 Auf der privaten Grünfläche (Parz. 474/811 und 812) zugunsten der Stadt Ellwangen zur Benutzung der eingetragenen Fußwege.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs. 4 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986)

1. Stellung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis 5 Grad zugelassen werden.

Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

Nebenfirste sind mind. um 0,50 m niedriger auszuführen als der Hauptfirst.

2. Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Bei Z = I max. 4,50 m

Bei Z = II max. 6,50 m

Jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich dem einzelnen Baugesuch geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne der Geländemodellierung sind im Bereich der Tennisanlage und des Bolzplatzes entsprechend der eingetragenen Höhenpunkte und geplanten Höhenlinien auszuführen. Im übrigen Gelände sind Abgrabungen u. Aufschüttungen nur bis max. 0,50 m zugelassen.

4. Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

a) Herberge/Heim:

Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38 und 48°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

b) Überdachtes Tennisfeld:

Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20 und 42°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

c) Umkleidegebäude:

Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38 und 48°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

d) Nebengebäude:

Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38 und 48°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

e) Garagen:

sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen. Garagen, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern von 38 bis 48°, jedoch mit beidseitig gleicher Neigung versehen werden.

5. Dacheinschnitte (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

6. Dachaufbauten (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind:

Dachaufbauten als Schleppgaupen sowie Giebelgaupen mit stehenden Seitenflächen ab 42° Dachneigung.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

Fledermausgaupen sind nicht zulässig.

7. Dachdeckung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis rotbraunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken, ebenfalls zugelassen sind Grasdächer.

8. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Grundstückseinfriedigungen mit max. 1,50 m Höhe sind als transparente Holzzäune oder bepflanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig.

9. Äußere Gestaltung

Die Gebäude müssen in Gliederung der Baukörper, Materialwahl und Farbgebung besonders landschaftsgerecht ausgeführt werden. Auffallende Farben, glänzende und reflektierende Strukturen sind bei der Gestaltung der Außenseite zu vermeiden.

C HINWEISE

1. Hinweise des Landesdenkmalamtes

"Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Hinweise

Die grünordnerischen Festsetzungen sind aus dem Vorentwurf vom 09.10.1990 entwickelt und in den B-Plan eingearbeitet.

3. Hinweise auf Dachwässer

Dachwässer sind, soweit technisch möglich, auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten.

4. Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Ellwangen

Bei Auffinden von Abfallablagerungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten ist das Wasserwirtschaftsamt, bzw. das Landratsamt Ostalbkreis unverzüglich zu verständigen. Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung des Wasserwirtschaftsamtes bzw. des Landratsamtes nicht entfernt und anderweitig deponiert werden.

5. Hinweis auf Flurbereinigungsverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Flurbereinigungsverfahren Ellwangen-Ost.

6. Hinweis zur Unterbringung von Erdmassen auf dem Baugelände [Erdmassenausgleich]

Aufgrund der begrenzten Deponievolumina und der Umweltbelastungen durch die Abfuhr und den Erdmasseneinbau an anderer Stelle wird dringend darauf hingewiesen, den bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub auf dem Baugelände landschaftsgerecht unterzubringen [Erdmassenausgleich]